

AKKADIA

IMMOBILIEN

MODERNER BUNGALOW IN ABSOLUTER RUHELAGE – NEULENGBACH

3040 NEULENGBACH, ÖSTERREICH



ECKDATEN

 Wohnfläche	87,55 m ²
 Nutzfläche	91,24 m ²
 Grundstücksfläche	1.022 m ²
 Keller	12 m ²
 Zimmer	4
 Bäder	1
 WC	1
 Gärten	1 / 925 m ²
 Terrassen	1 / 32 m ²
 Zustand	teilrenoviert
 Lift	nein

AUSSTATTUNG

 Boden:	Parkett
 Befeuerung:	Gas
 Heizungsart:	Etagenheizung, Fußbodenheizung

KOSTEN

Kaufpreis 339.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Heizwärmebedarf  253 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor  2,31

DETAILBESCHREIBUNG

Inmitten einer idyllischen Grünlage präsentiert sich dieser charmante Bungalow als ideales Zuhause für alle, die Ruhe, Natur und Wohnkomfort verbinden möchten. Auf einem großzügigen Grundstück von über **1.000 m²** genießen Sie viel Freiraum, Privatsphäre und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die rund **90 m² Wohnfläche** umfassen **4 gut geschnittene Zimmer**, die sich perfekt als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume eignen. Eine **neuwertige Küche** sorgt für modernen Komfort und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der Bungalow ist **bezugsfertig**, es sind jedoch einige kleinere Arbeiten einzuplanen: die Fertigstellung der Terrasse, **Ausbesserungen am Parkettboden** sowie **kosmetische Arbeiten an der Fassade**, die nicht mehr neuwertig ist. Abgesehen davon präsentiert sich das Haus in sehr gutem Zustand.

Die bereits angelegte **großzügige Terrasse** bietet viel Platz für gemütliche Stunden im Freien, während der wunderschöne, weitläufige **Garten** mit seinem satten Grün ein besonderes Highlight für Naturliebhaber darstellt.

Highlights im Überblick:

- Absolute Ruhelage im Grünen
- Über 1.000 m² Grundstück
- Ca. 90 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Neuwertige Küche
- Großzügige Terrasse (Fertigstellung noch erforderlich)
- Wunderschöner, großer Garten
- Parkettböden mit kleineren Ausbesserungsarbeiten
- Fassade nicht neuwertig
- Bezugsfertig, insgesamt sehr guter Zustand

Ein perfektes Zuhause für Familien, Ruhesuchende oder alle, die die Vorzüge eines

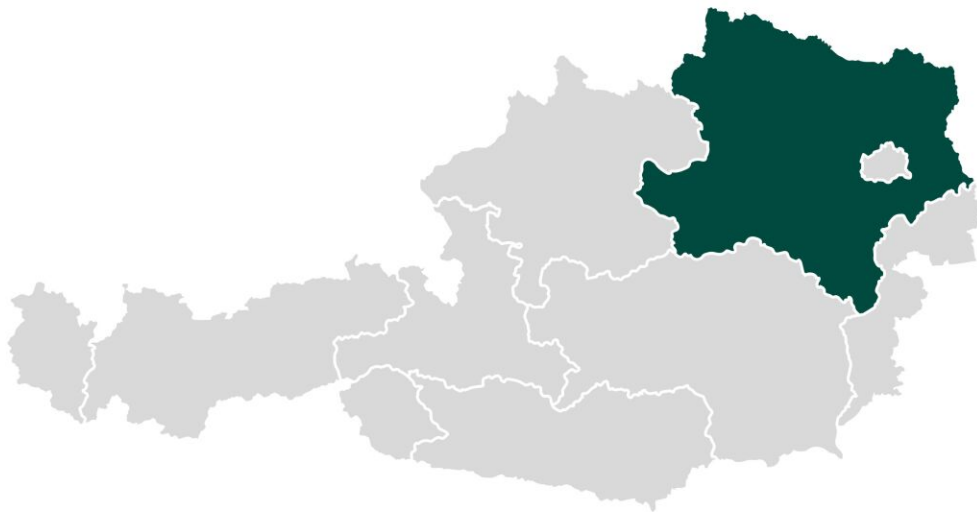
modernen Bungalows in einer der beliebtesten Wohnlagen Neulengbachs schätzen.

Gerne stelle ich Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbare einen Besichtigungstermin!



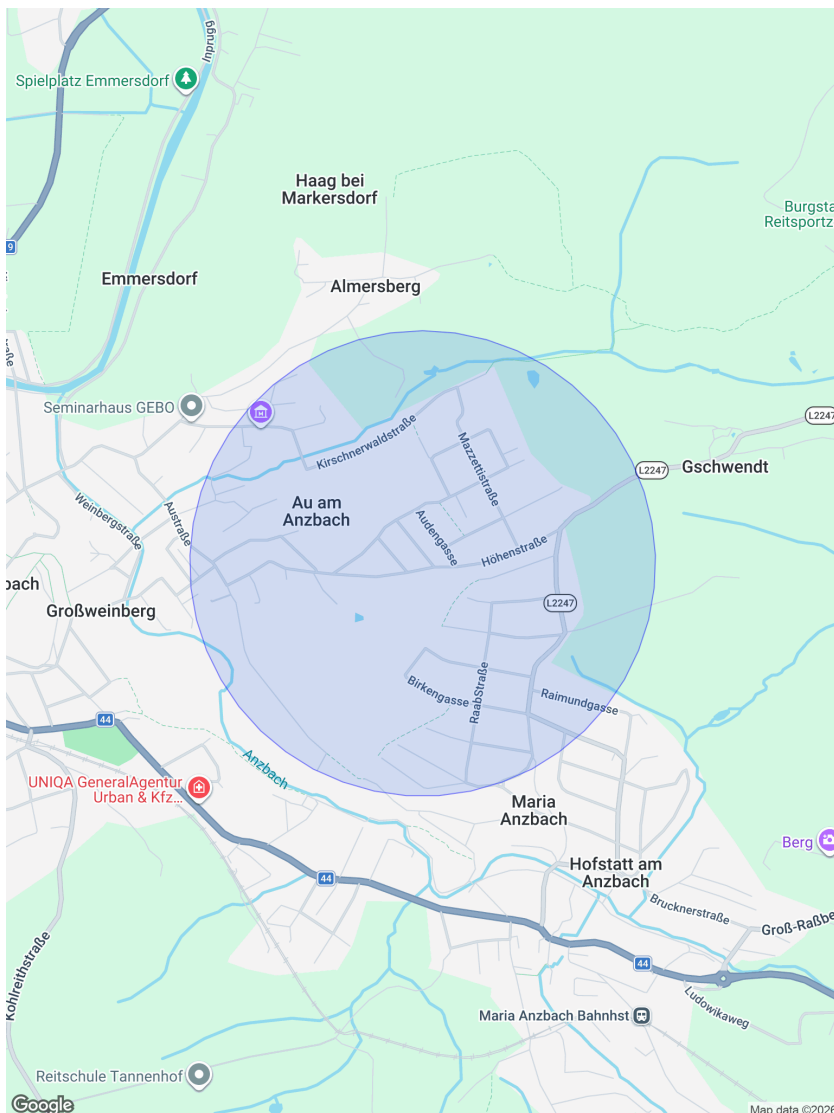
DIE LAGE

Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs (19.179,56 km²) und liegt bezüglich der Anzahl seiner Bewohner auf Platz 2 (1,678 Millionen Einwohner). Es umschließt die Bundeshauptstadt Wien und grenzt an Tschechien, die Slowakei, das Burgenland, die Steiermark sowie an Oberösterreich. Seit 1986 ist St. Pölten die Landeshauptstadt. Die Alpenzüge beginnen im Osten bei Wien. Zahlreiche prominente Berge wie Rax und Schneeberg laden in diesem schönen Bundesland ebenso zu Wanderungen ein wie die Türnitzer oder Gutensteiner Alpen – und natürlich der Wienerwald, die Lunge Österreichs. Auch zahlreiche Seen, Schottergruben und Fischteiche wollen entdeckt werden. Fleißigen Ausflügler werden sich über die Niederösterreich-Card mit vergünstigten Transportmöglichkeiten sowie ermäßigten Eintrittten freuen. Viel Spaß beim Erkunden!



MIKROLAGE

Der Bungalow befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohnlage von Neulengbach, umgeben von viel Natur und minimalem Verkehr. Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Versorgung ist in wenigen Minuten erreichbar. Dank guter Verkehrsanbindung sowie Nähe zum Bahnhof Neulengbach bleibt man trotz Ruhelage bestens angebunden. Ideal für alle, die Natur, Privatsphäre und praktische Infrastruktur kombinieren möchten.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	8.500 m

Kinder & Schulen

Schule	2.000 m
Kindergarten	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.500 m
Bäckerei	2.000 m

Sonstige

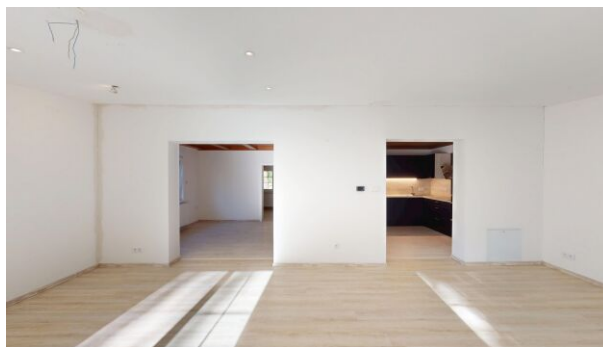
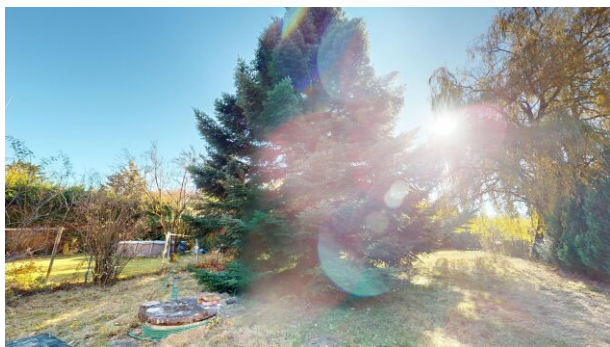
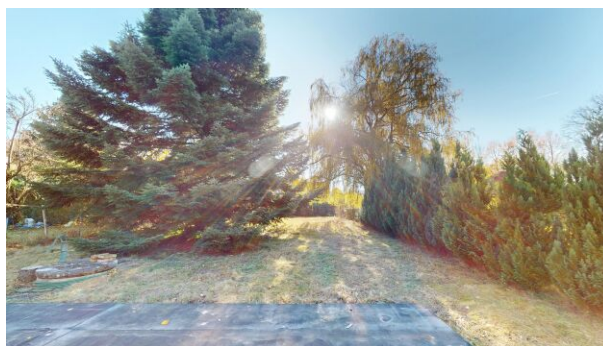
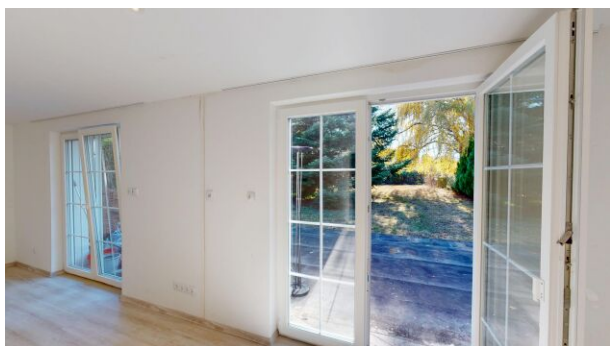
Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	1.500 m
Polizei	2.500 m

Verkehr

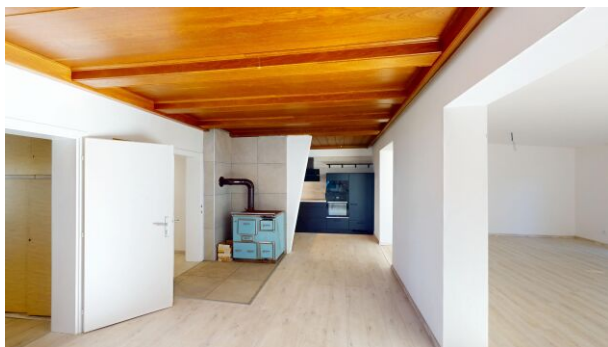
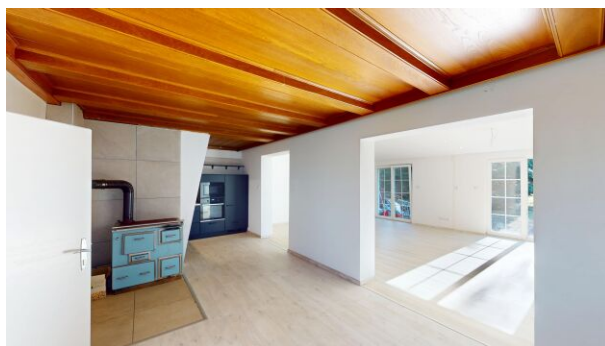
Bus	1.500 m
Autobahnanschluss	5.000 m
Bahnhof	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

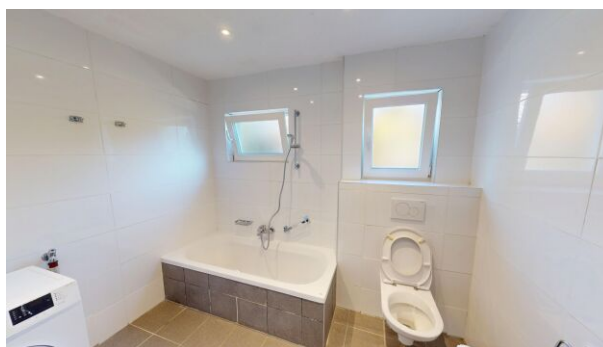
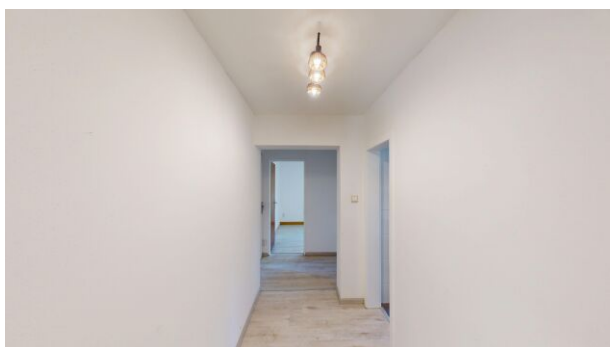
ANSICHTEN



ANSICHTEN



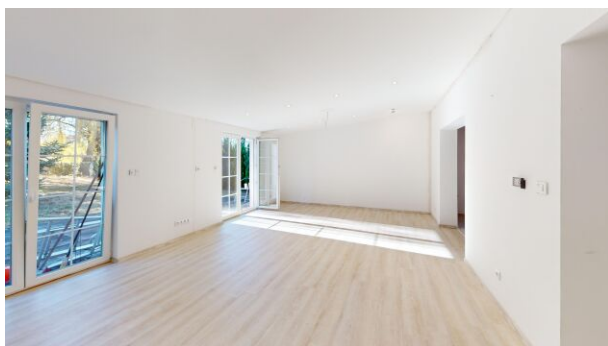
ANSICHTEN



ANSICHTEN



ANSICHTEN



ANSICHTEN



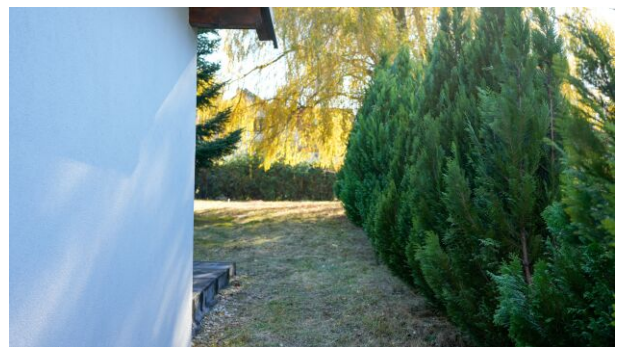
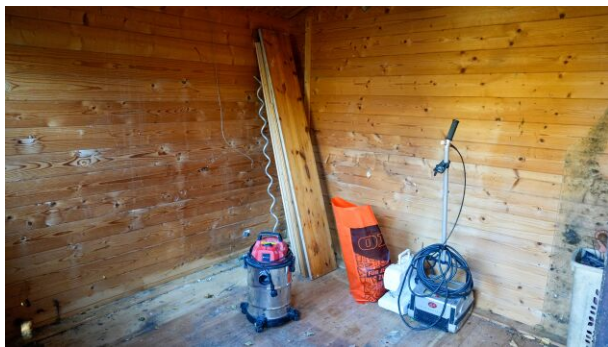
ANSICHTEN



ANSICHTEN

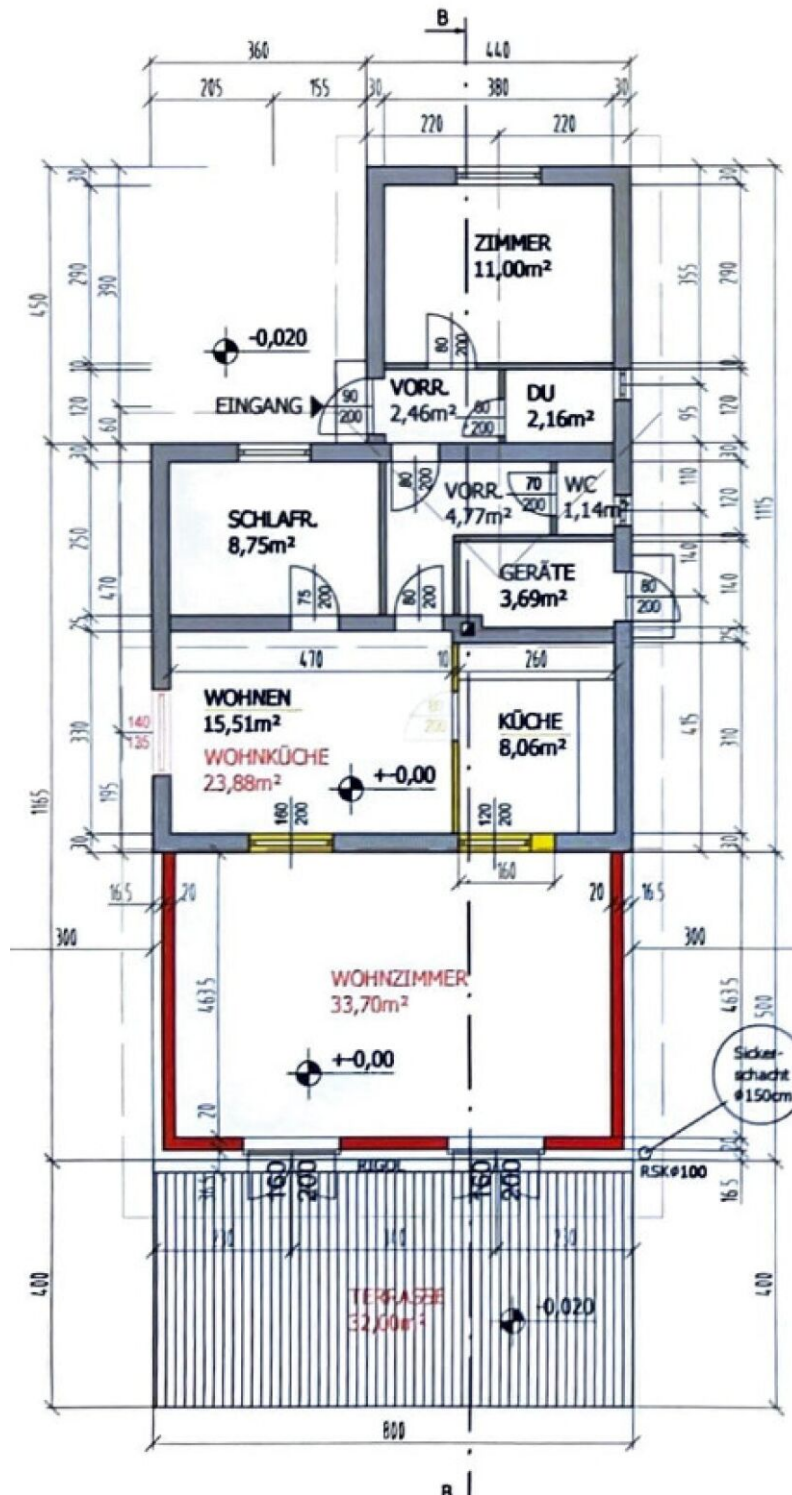


ANSICHTEN

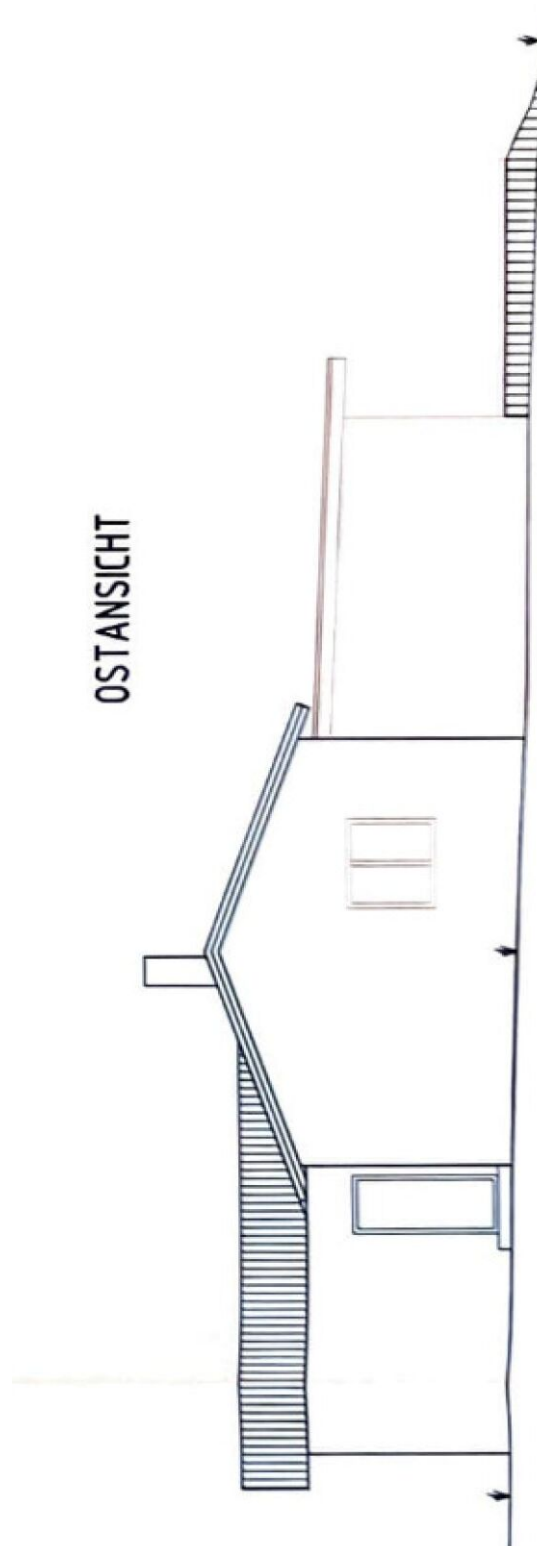


PLAN

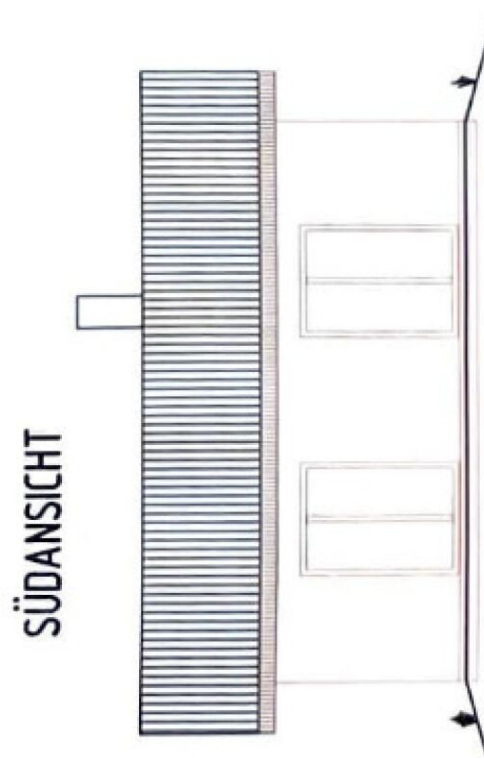
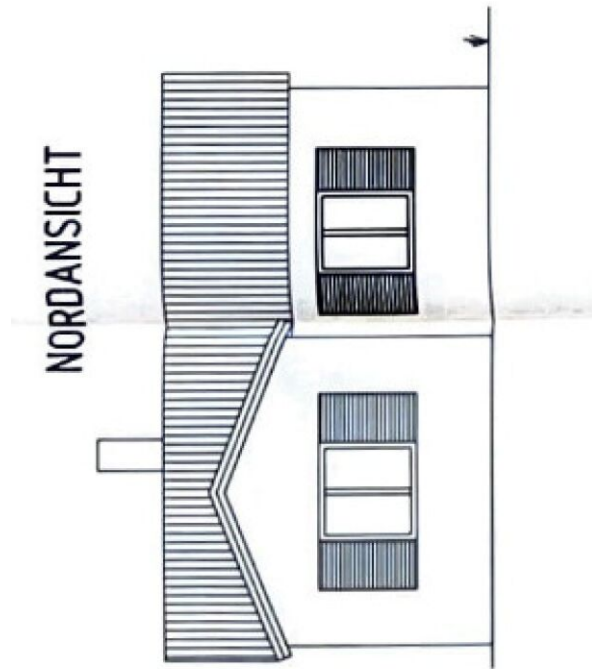
GRUNDRISS EG



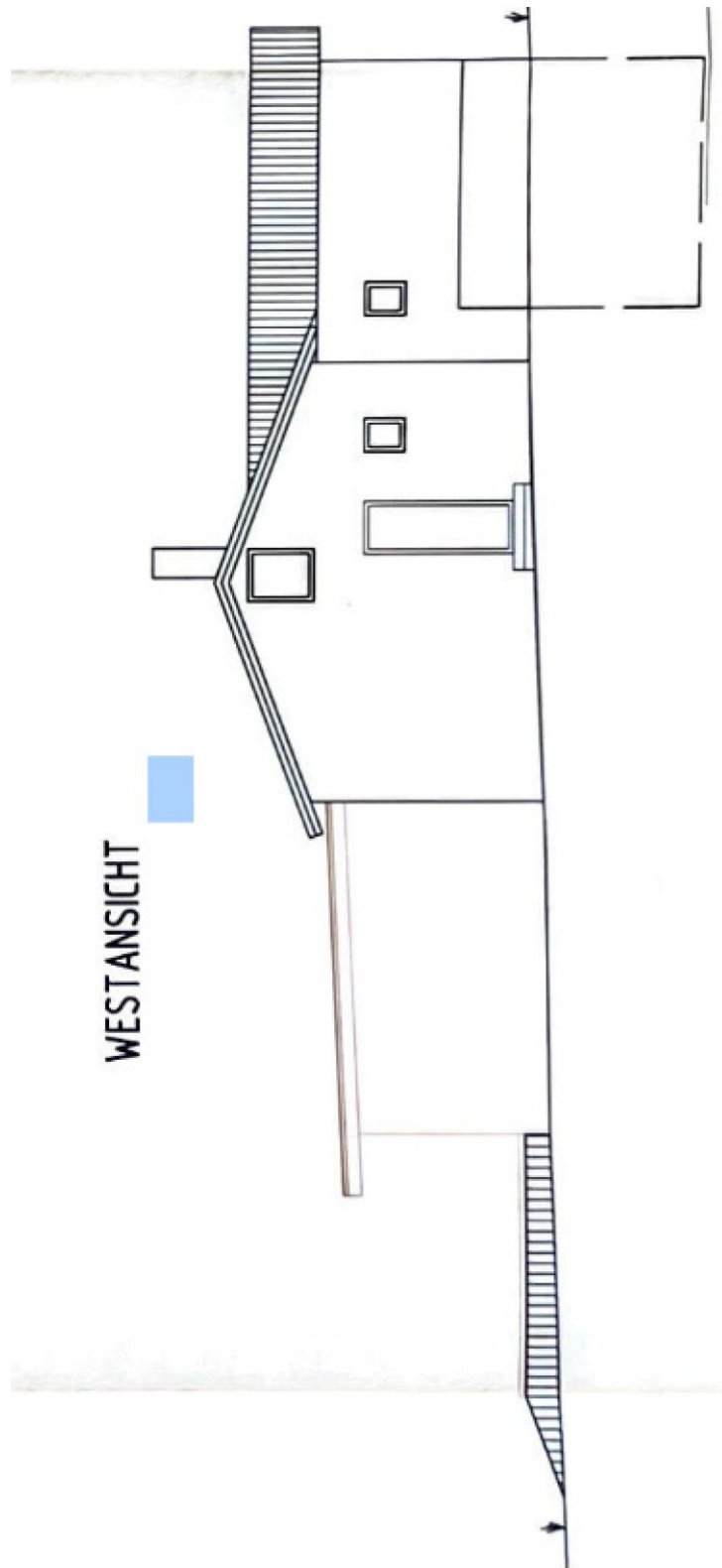
PLAN



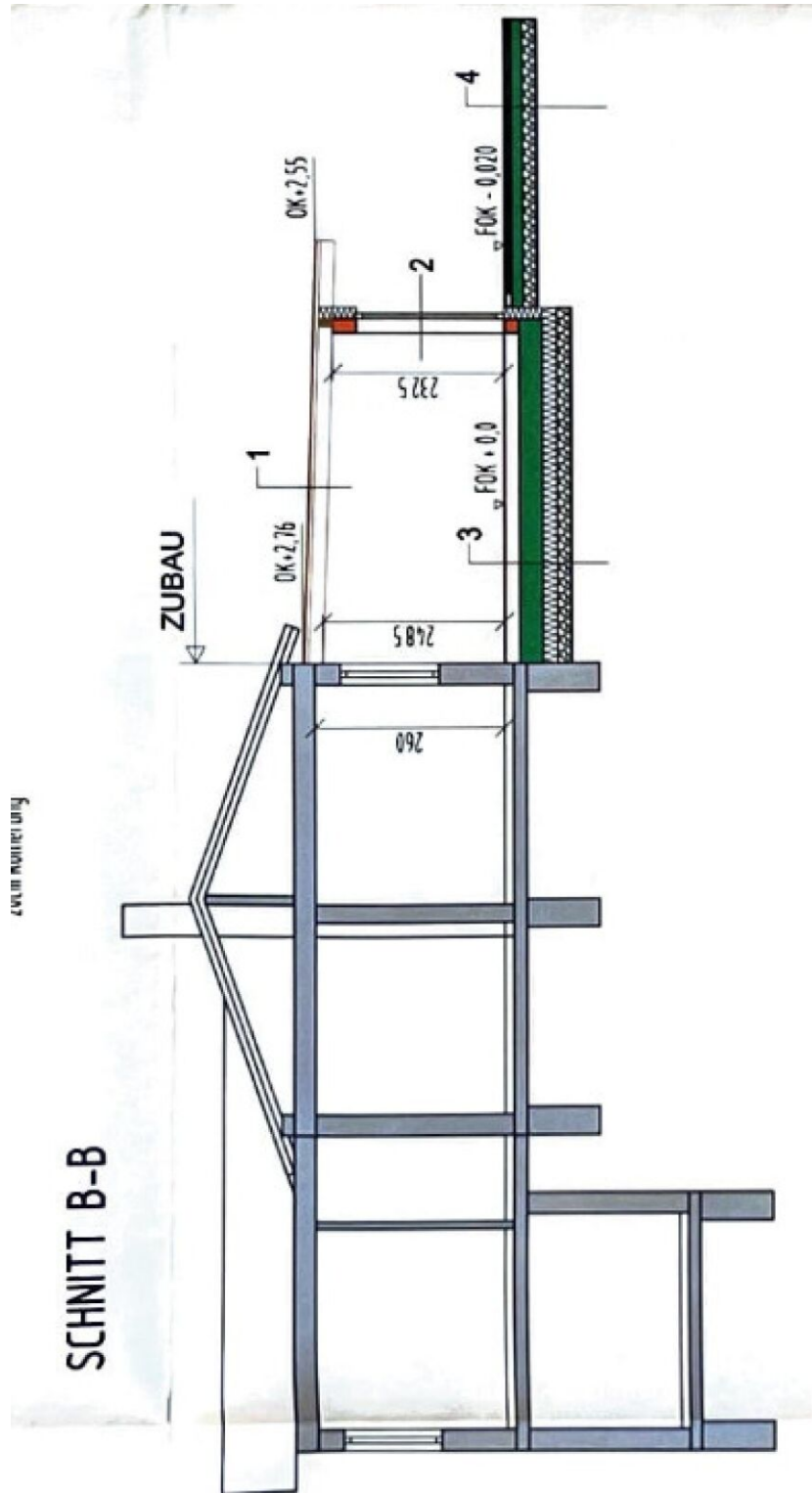
PLAN



PLAN



PLAN





KONTAKTDATEN



Herr Markus Sieber

+43 680 111 11 83
markus.sieber@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.